

Føresegner

Jf. plan- og bygningslova (pbl) § 12-7.

Detaljreguleringsplan for 279 RP Straume Sør GBNR 35/5, 7, 58, 65 mfl. - Straume

Saksnr.: 2008/380

Nasjonal arealplan-ID: 124620080011

Sist revidert: 17.06.2025

Vedteken:

Saksnr.	Endringsnr.	Vedteken
2008/380	1	03.12.13
2014/981	2	10.03.15
2018/3918	3	06.06.19
2019/1499	4	18.12.19
2023/9477	5	06.03.25
2024/23261	6	

§ 1

INTENSJONAR I PLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for fortetting og utbygging av frittliggjande bustader, konsentrerte bustader og bustadblokker.

§ 2

FELLESFØRESEGNER

(PBL § 12-7)

- 2.1 Planlagde bustader skal plasserast innanfor byggegrenser som vist i plankartet. Nye bustader skal plasserast slik at det vert eit oversikteleg vegnett som gjer det lett for brukarane å orientere seg. Avstanden mellom bustaden, parkeringsplassen og uteopphaldsareal skal vere så kort råd er.
- 2.2 Ved innsending av rammesøknad for bygg skal det vedleggast detaljerte etasjeplanar, snitt, fasadar og perspektiv som illustrerer bygningars form og volum, høgder, materialbruk, detaljar og samanheng med omgjevnadene.
- 2.3 I samband med søknad om tiltak/rammeløyve skal det utarbeidast ein situasjonsplan som skal visa:

- plassering av bustader med høg målsett ved inngangspartiet
- utforming og plassering av leike- og uteopphaldsareal med leikeapparat
- utforming og plassering av opplegg for renovasjon og postkassar
- areal for parkering inkludert plassering og utforming av HC-parkering
- utforming av interne vegar og snuplassar
- ev. naudsynte fjellskjeringar, murar etc.
- samanhengande, kotesett terreng (eksisterande og nytt)

- 2.4 Straum, telefon- og ev. TV-kablar skal i størst mogeleg grad samordnast med andre tekniske anlegg.
- 2.5 Gjerder og murar høgare enn 1 meter skal godkjennast av Øygarden kommune.
- 2.6 Det må vurderast alternative energikjelder i samband med utbygginga.

§3

REKKEFØLGJEKRAV

(PBL § 12-7 nr. 10)¹

Rekkefølgjekrav knytt til byggeformål

- 3.1 Før det vert gjeve rammeløyve/løyve til tiltak skal tilstrekkeleg skule- og barnehagekapasitet dokumenterast.
- 3.2 Før det vert gjeve rammeløyve / løyve til tiltak innafør planområdet, skal det utarbeidast plan for vassforsyning-, overvass- og avlaupssystemet, samt løysing for brannsløkking. Alle nye bygg skal vera tilknytt offentleg vass- og avlaupsnett. VA-planen skal godkjennast av Øygarden kommune ved ØyVAR AS.
- 3.3 Det kan ikkje gjevast bruksløyve for nye bustader innanfor planområdet før tilfredsstillande anlegg/infrastruktur knytt til vassforsyning og avlaup er utbygd.
- 3.4 Før det vert gjeve bruksløyve i område BB1, BB2, B2, B3, B5, B9a og B9b, skal offentleg veg o_veg1-1 med fortau, vere etablert.

¹ Endra ved endring nr. 6.

- 3.5 Før det vert gjeve bruksløyve i område BB1, BB2, B2 og B5, skal felles veg f_veg3-1, vere etablert.
- 3.6 Før det vert gjeve bruksløyve i område B2 og B9a og B9b, skal felles veg f_veg5-1 vere etablert.
- 3.7 Alle nye bustadhus innafor planområdet skal ha radonsperre mot grunn.
- 3.8 Fellesareal for uteopphald og leik skal vere ferdig opparbeidd før det vert gjeve bruksløyve om ferdigstilling av bustadene som fellesarealet tilhøyrer, jf. § 2.8.
- 3.9 Før innsending av søknad om rammeløyve/tiltak i observerte soner der det kan vere risiko for steinsprang eller blokkutfall – Jf. Planomtalen kapittel 5.10: Risiko og sårbarheit – skal fagkunnig geolog vurdere ev. sikringstiltak. Desse tiltaka skal dokumenterast saman med søknad om rammeløyve/tiltak.
- 3.10 Før det vert gjeve bruksløyve i område BB1 og BB2, skal renovasjonsareal f_RA, med oppstillingsplass for tømmebil innan felt o_AVT vere etablert.

§ 4 BYGG OG ANLEGG (pbl § 12-5 nr. 1)

4.1 Føresegner for område BB1, BB2 og B1c

- 4.1.1 Byggeområde BB1 og BB2 skal nyttast til bustadblokker og B1c skal nyttast til konsentrerte bustader.
- 4.1.2
- I byggeområde BB1 er maksimal tomteutnytting BYA = 50 %.
 - I byggeområde BB2 er maksimal tomteutnytting BYA = 50 %.
 - I byggeområde B1c er maksimal tomteutnytting BYA = 65 %.
- 4.1.3
- I område BB1 kan det til saman etablerast 19 bustadeiningar.
 - I område BB2 kan det til saman etablerast 19 bustadeiningar.
 - I område B1c kan det til saman etablerast 4 bustadeiningar.

- 4.1.4 Maks mønehøgde er 14 meter over gjennomsnittleg planert terreng. Maks. BH for BB1 = k +38,0. Maks. BH for BB2 = k +35,0.

- 4.1.5 Planlagde bustader i område B1c skal maksimum først opp i 2 etasjar. Maks. mønehøgde er 8 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

- 4.1.6 Minimum 30 % av bustadene skal vere universelt utforma.

4.2 Føresegner for område B1d

- 4.2.1 Byggeområde B1d skal berre nyttast til felles buer for bustadene i byggeområdet B1c og oppførast samstundes med B1c og utformast som ein del av utbygginga av B1c.
- 4.2.2 Buene skal utformast og byggast som eit samla anlegg med maks 6 einingar som kvar skal ha minst 5 m² i golvareal og maks. kan vera 7,5 m² pr. eining.

- 4.2.3 Maks byggehøgde/mønehøgde er 3,0 meter over planert terreng.

4.3 Føresegner for område B2¹

- 4.3.1 Byggeområde B2 skal nyttast til bustadblokk.¹
- 4.3.2 I byggeområde B2 er maksimal tomteutnytting BYA = 40 %. Ein skal sjå områda rundt bygget i samanheng med f_FI4 og dei skal vere opparbeidd med tilkomst for bebuarar og elles vere tilplanta med gras og stadeigne artar som fremmar pollinerande insekt.¹
- 4.3.3 I område B2 kan det til saman etablerast 20 bustadeiningar. Byggehøgder går fram av plankartet. Det er tillate med heisoppbygg to meter over grensa.¹
- 4.3.4 Overvatn skal i størst mogleg grad bli infiltrert og seinka på eiga tomt før det blir leidd på kommunalt leidningsnett.¹

4.4 Føresegner for område B3a, B3b, B3c og B3d

- 4.4.1 Byggeområde B3a og B3b skal nyttast til bustadblokker, medan byggeområde B3c og B3d skal nyttast til konsentrerte bustader
- I byggeområde B3a er maksimal tomteutnytting BYA = 80 %.

¹ Endra ved endring nr. 6.

- I byggeområde B3b er maksimal tomteutnytting BYA = 45 %.
- I byggeområde B3c er maksimal tomteutnytting BYA = 45 %.
- I byggeområde B3d er maksimal tomteutnytting BYA = 80 %.

4.4.2

- I område B3a kan det til saman etablerast 20 bustadeiningar. Maks mønehøgd er 11 meter over gjennomsnittleg planert terreng.
- I område B3b kan det til saman etablerast 8 bustadeiningar. Maks mønehøgd er 7,5 meter over gjennomsnittleg planert terreng.
- I område B3c kan det til saman etablerast 4 bustadeiningar. Maks mønehøgd er 5,5 meter over gjennomsnittleg planert terreng.
- I område B3d kan det til saman etablerast 8 bustadeiningar. Maks mønehøgd er 7,5 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

4.4.3

- Bustadbygga i område B3a skal maksimum førast opp i 3 etasjar.
- Planlagde bustader i område B3b skal maksimum førast opp i 2 etasjar.
- Planlagde bustader i område B3c skal maksimum førast opp i 1 etasje.
- Bustadbygget lengst sør i B3d skal maksimum førast opp i 2 etasjar.

4.4.4 Alle bustadene skal vere universelt utforma.

4.4.5 I området skal det opparbeidast minst 1,5 parkeringsplassar pr. bustadeining. Parkeringsplassane skal vere felles for bustadene i delområde B3a, B3b, B3c og B3d.

4.4.6 Felles parkering skal opparbeidast i felles garasjeanlegg under bygningar og terreng i B3a, B3d og felt f_Fp3.

4.4.7 Minimum 5 % av parkeringsplassane skal vere HC-parkeringsplassar.

4.5 Føresegner for områda B4a, B4b, B5, B6a, B6b, B7, B8 og B9a og B9b

4.5.1 Byggeområde B4a, B4b, B5, B6a, B6b, B7, B8, B9a og B9b skal nyttast til frittliggjande bustader – einbustader eller tomannsbustader.

4.5.2 Maksimal tomteutnytting for områda B4a, B4b, B6a, B6b og B7 er BYA = 25 %. Maksimal tomteutnytting for områda B5 og B8 er BYA = 30 %.

Maksimal tomteutnytting for tomt T1-T4 i områda B9a og B9b er:

Tomt	Areal	m ² BYA	%-BYA
T1	331	127	39
T2	241	111	46
T3	229	115	50
T4	270	116	43

4.5.3 I område B4a kan det ikkje førast opp fleire nye bustadeiningar.

I område B4b kan det til saman førast opp 2 nye bustader.

I område B5 kan det til saman førast opp 6 nye bustader.

I område B6a kan det til saman førast opp 2 nye bustadeiningar.

I område B6b kan det ikkje førast opp fleire nye bustadeiningar.

I område B7 kan det til saman førast opp 2 nye bustader.

I område B8 kan det ikkje førast fleire nye bustadeiningar.

I område B9a og B9b kan det til saman førast opp 4 nye bustader.

4.5.4 Maks mønehøgd er 6,5 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

4.5.5 Planlagde bustader skal maksimum førast opp i 2 etasjar (1 etasje pluss loft som er innreidd med rom for varig opphald). Underetasje er tillate der terrenget høver for dette.

4.5.6 Maks. mønehøgd 6,5 meter over gjennomsnittleg planert terreng.

4.5.7 Minimum 30 % av bustadene skal vere universelt utforma. Gjeld også ved ombygging av eksisterande bustader.

4.5.8 Det skal setjast av plass til ein garasje per bustadeining. Inntil garasjen vert bygd skal plassen vera opparbeidd som oppstillingsplassar. I tillegg skal det opparbeidast ein biloppstillingsplass per bustadeining. For mindre bustadeining, hyblar og liknande med inntil 65 m² bruksareal (BRA) vert det ikkje kravd garasje.

4.5.9 Bustadtype skal vere tilpassa terreng og landskap.

4.6 Føresegner for område som skal nyttast til avlaupsanlegg

- 4.6.1 Byggeområde merka o_A1 skal nyttast til plassering av pumpestasjon for avlaup/kloakk. Anlegg over terrengnivå skal ligge min. 2 meter frå vegkant. Tiltaket er søknadspliktig etter pbl. Utforming av anlegg over bakken skal gå fram av søknaden og godkjennast i samband med handsaminga av denne

4.7 Føresegner for område til renovasjonsanlegg

- 4.7.1 Områda som på plankartet er merka f_B10–f_B12 og f_B14 skal nyttast til henteplass for avfall.

- 4.7.2 Henteplassen skal vera skjerma mot veg og samstundes vera tilpassa krav om friskt – jf. pkt. 5.1.1. Tiltaket er søknadspliktig etter pbl. Utforming av skjermingsanlegg over bakken skal gå fram av søknaden og godkjennast i samband med handsaminga av denne.

- 4.4.1 BB1 og BB2 skal ha delvis nedgraven renovasjonsløyning innan felt f_RA, med oppstillingsplass for tømmebil innan felt o_AVT.

- 4.4.2 Opparbeiding av f_RA og o_AVT skal være i samsvar med gjeldande renovasjonsteknisk norm.

4.8 Føresegner for område til kommunalteknisk anlegg, trafo

- 4.8.1 Områda som på plankartet er merka o_ØK og o_K2 skal nyttast til plassering av kommunalteknisk anlegg, trafo. Tiltaket er søknadspliktig etter pbl. Utforming av anlegg over bakken skal gå fram av søknaden og godkjennast i samband med handsaminga av denne.

4.9 Føresegner for felles leike- og opphaldsareal

- 4.9.1 Krav til minste uteopphaldsareal (MUA) er: Minimum 100 m² per bustadeining der bruksarealet (BRA) er likt eller større enn 65 m². Minimum 60 m² per bustadeining der bruksarealet (BRA) er likt eller større enn 65 m² for B2, BB1 og BB2. Minimum 50 m² per bustadeining der BRA er mindre enn 65 m². Leike- og opphaldsareala skal ha følgjande kvalitetar:¹
- Areala skal ikkje vere brattare enn 1:3.
 - Areala skal vera skjerma for biltrafikk, støy, rasfare, stråling og anna helsefare.

- Areala skal ha høveleg utforming og plassering i høve til bustadene.
- Areala skal vere opparbeidde for best mogeleg å ta vare på sol og lokalklima. Minst 50 % av arealet skal ha sol klokka 15:00 ved vårjamdøgn.
- Areala skal utformast slik at dei inviterer til samhandling mellom ulike brukar- og aldersgrupper.

- 4.9.2 Områda som på plankartet er merka f_LEK, f_UTE1–2 og f_FI3–f_FI10 skal nyttast til felles leike- og opphaldsareal for bustadene i områda som leikeareala høyrer til.

- Område f_LEK er felles for bustadene i BB1 og BB2. Område f_LEK skal innehalde min. 3 leikeapparat for mindre born, sittegruppe og grillhytte, overbygget grillplass (pergola) eller anna tilrettelegging for utandørs møteplass.
- f_UTE1 vert tilplanta, og i tillegg skal det etablerast sittegruppe og felles plantekasser i område f_UTE2.
 - Utemiljø skal spegle at det er eit prosjekt med fokus på bruk av tre. Naturmaterialar skal prioriterast når utemiljøet vert utforma, i hovudsak trematerialar.
- Område f_FI3 er felles for bustadene i B1c. Området skal innehalde leikeapparat for mindre born og sittegruppe.
- Område f_FI4 er felles leike- og møteplass for bustadene i B2. Leikedelen skal innehalde minst fire ulike leikeapparat og falldekke skal vere i naturmaterialar. Feltet skal tilplantast i randa og imellom på eit vis som skaper halvprivate hjørne med ståande eller hengande benkar. På delen av området på terreng, skal det bli planta eit tre av ein størrelse tilpassa tilgjengeleg areal. Plantar bør vere stadeigne artar som fremmar pollinerande insekt, og ein større part skal vere bruksplantar.¹
- Område f_FI5 er felles for bustadene i B3a, B3b, B3c og B3d. Området skal innehalde leikeapparat og sittegrupper.
- Område f_FI6 er felles for bustadene i B7, B8 og B9a og B9b. Området skal innehalde leikeapparat og sittegrupper.
- Område f_FI7 er felles for bustadene i B9a og B9b. Området skal innehalde leikeapparat for mindre born.

¹ Endra ved endring nr. 6.

- Område f_FL8, f_FL9 og f_FL10 er felles for bustadene i B5 og B6. Området skal innehalde leikeapparat og sittegruppe.

4.9.3 Areal skal utformast slik at om lag 70 % av kvar leikeplass skal vere universelt utforma. Minst ein mogeleg tilkomstveg mellom leikeareala og bustadene som leikeareala høyrer til, skal vere universelt utforma.

4.9.4 Det skal ikkje nyttast pollenrike tre og plantar i samband med uteopphaldsareala.

4.9.5 Der areal for felles uteopphald og leik grensar til veg, skal området vere sikra med gjerde før området vert teke i bruk.

4.10 Føresegner for garasjeanlegg for bustader¹

4.10.1 Byggeområde f_BGF på vertikalnivå 1 skal nyttast av bustader i B2 til parkeringsanlegg med lagerbuer og tekniske rom.¹

4.10.2 I området skal det opparbeidast minst 29 bilparkeringsplassar og minst 28 sykkelplassar.¹

4.10.3 Felles parkeringsanlegg skal opparbeidast i i ein etasje.¹

4.10.4 Det skal vere minst ein gjesteparkeringsplass utandørs og minimum 5 % av parkeringsplassane skal vere HC-parkeringsplassar.¹

§ 5

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5 nr. 2)

5.1 Køyreveggar og fortau

5.1.1 Køyreveggar og fortau skal opparbeidast med utforming og vegbreidder som vist på plankartet.

5.1.2 Veghøgder skal vere i samsvar med plankartet og profildekning 021.

5.1.3 o_Veg 1 og o_KV – Lonavegen er offentleg veg. Vilkåret for kommunal overtaking er at vegen vert utforma i samsvar med kommunal vegnorm.

5.1.4 f_Veg 2-1 er felles for eigedomane som er knytte til vegen.

5.1.5 f_Veg 3-1 er felles for eigedomane som er knytte til vegen.

5.1.6 f_Veg 4-1 er felles for eigedomane som er knytte til vegen.

5.1.7 f_Veg 4-2 er felles for eigedomane som er knytte til vegen.

5.1.8 f_Veg 5-1 er felles for eigedomane som er knytte til vegen.

5.1.9 f_Veg 5-2 er felles for eigedomane som er knytte til vegen.

5.1.10 f_Veg 6-1 er felles for eigedomane som er knytte til vegen.

5.1.11 f_Veg 6-2 er felles for eigedomane som er knytte til vegen.

5.1.12 f_V er tilkomst til B2.¹

5.2 Anna veggrunn

5.2.1 Arealet skal primært nyttast til eit grønt sideareal til vegen og anna turvande føremål som har tilknytting til vegen sin funksjon.

5.3 Parkeringsplass

5.3.1 Areal som i planen er merka med P, f_PP, f_Fp2 og f_Fp3 skal nyttast til felles parkeringsplass. f_PP er felles for bustadene i felt BB1 og BB2, f_PP2 er felles for bustadene i B2, f_Fp2 er felles for bustadene i område B1c og f_Fp3 er felles for bustadene i B3a, B3b og B3c.¹

I området f_PP skal det opparbeidast minst 1,0 parkeringsplass pr. bustadeining.

I området f_PP2 skal det opparbeidast eitt HC-kantstopp.¹

I området f_Fp2 skal det opparbeidast minst 1,5 parkeringsplassar pr. bustadeining. Minimum 5 % av parkeringsplassane skal vere HC-parkeringsplassar.

5.3.2 Det skal etablerast eit skilje mellom parkeringsplassen f_PP og utomhusareal f_LEK, til dømes med gjerde, eller ein skiljevegg. Dette for å sikre trafikktryggleik og god estetikk.

5.3.3 Dekke for gangareal på parkeringsplassen

¹ Endra i endring nr. 6.

f_PP skal fargeleggjast, slik at ein får eit tydeleg skilje og oppfyller krav til universell utforming.

§ 6

GRØNSTRUKTUR

(pbl § 12-5 nr. 3)

6.1 Vegetasjonsbelte

- 6.1.1 I område som på plankartet er merka vegetasjonsbelte, skal eksisterande terreng og vegetasjon sikrast som del av tilgrensande grønstuktur. Det er likevel høve til vanleg skjøtsel av vegetasjonen for å sikre lys og tilkomst til område. Snauhogging av vegetasjonen er ikkje tillate.

6.2 Friluftsområde

- 6.2.1 I område som på plankartet er merka o_Flo, skal eksisterande terreng og vegetasjon sikrast som del av tilgrensande grønstuktur. Det er likevel høve til vanleg skjøtsel av vegetasjonen for å sikre lys og tilkomst til område. Snauhogging av vegetasjonen er ikkje tillate.

6.3 Naturområde

- 6.3.1 Innanfor naturområde f_GN skal eksisterande terreng og vegetasjon sikrast. Skjøtsel av vegetasjon er tillate. Snauhogging av vegetasjon er ikkje tillate.

§ 7

OMSYNSSONER

(pbl § 12-6)

7.1 Sikringssone (pbl § 11-8 a)

- 7.1.1 Sikringssone for frisikt i vegkryss i samband med vegkryss, er det eit forbod mot fyllingar, bygningsmessige arbeid og planting o.a. som er til hinder for fri sikt i ei høgd av maks 0,5 meter over vegplanet på kvar av vegarmane. Naudsynt frisikt skal vere opparbeidd når veganlegg/avkøyrse vert teken i bruk.

7.2 Faresone skred (pbl § 11-8 a)

- 7.2.1 Det kan, innanfor fareområde for skredfare, ikkje tillatast tiltak som kjem under byggt teknisk forskrift (TEK10), før område er sikra i samsvar med rapport: Vurdering av fare for skred/steinsprang – Reguleringsplan for Straume Sør datert 27.01.2012

7.3 Føresegnområde

- 7.3.1 Vilkår for bruk av areal: Garasjeanlegg skal etablerast under bygningar/terreng og innanfor byggegrensen med unntak for område B3d med tilgrensande fortau (o_f) i sør. Garasjeanlegget strekk seg her utanfor byggegrensen men innanfor område for føresegner merka med «#» på plankartet.